



#0004004552

## Bieterverfahren - Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten!

4870 Pfaffing



Purchase price: On request  
Living Area: 152,00 m<sup>2</sup>  
Rooms: 5

### YOUR CUSTODIAN



Carina Zwahr  
Immobilientreuhänderin (Makler)  
Real-Treuhand Immobilien  
zwahr@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8142 82864





## DESCRIPTION

### Mehrfamilienhaus im Bieterverfahren

#### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1968, das sich in idyllischer Ortsrandlage befindet und einen wunderbaren Weitblick bietet.

Das Wohnhaus besteht aus zwei getrennten Wohneinheiten, die jeweils einen eigenen Eingang haben. Das Objekt wurde im Jahr 2013 umfassend modernisiert und ist in einem guten Zustand.

#### Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich am ruhigen Ortsrand, was sowohl Ruhe als auch eine herrliche Aussicht gewährleistet. Die Lage bietet den idealen Rückzugsort vom hektischen Alltag, während die Infrastruktur des Ortes gut erreichbar ist.

#### Ausstattung und Zustand

Heizung: Pelletheizung, erneuert im Jahr 2013

Fenster: Kunststofffenster, 3-fach verglast, erneuert im Jahr 2013

Vollwärmeschutz: Angebracht im Jahr 2013

Keller: Vorhanden

Dachboden: Unausgebaut, bietet Potenzial für zusätzlichen Wohnraum

#### Raumaufteilung

##### Top 1 (Erdgeschoss)

Eingangsbereich

Vorraum

1 Schlafzimmer

Badezimmer: Mit WC, Dusche und Badewanne

Abstellraum

Wohnzimmer: Mit Zugang zu einer großzügigen Terrasse

Möblierte Küche

##### Top 2 (Obergeschoss)



#### Eingangsbereich

Vorraum

2 Schlafzimmer

Badezimmer: Mit WC, Dusche und Badewanne

Wohnzimmer: Mit Zugang zum Balkon

Möblierte Küche

#### Außenbereich

2 Frestellplätze: Direkt vor dem Haus

Zusätzliche Stellplätze: Bis zu 4 Stellplätze neben dem Haus

Grundstück: Groß genug, dass es getrennt werden könnte, um eine weitere Bauparzelle zu schaffen

#### Besondere Merkmale

Wunderbarer Weitblick: Dank der Lage am Ortsrand

Separater Eingang für beide Wohneinheiten: Ideal für Vermietung oder Mehrgenerationenwohnen

Modernisierungen im Jahr 2013: Heizung, Fenster und Vollwärmeschutz

#### Bieterverfahren

Das Mehrfamilienhaus wird im Bieterverfahren verkauft. Interessenten sind eingeladen, Gebote abzugeben und sich über die genauen Bedingungen des Verfahrens zu informieren. Wir weisen darauf hin, dass diese Immobilie in Form eines Angebotsprozesses erworben werden kann. Der angezeigte Preis ist somit ein Startpreis und kann im Laufe des Prozesses erhöht werden.

#### Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Carina Zwahr +43 676 8142 82864 oder per Mail: [zwahr@raiffeisen-immobilien.at](mailto:zwahr@raiffeisen-immobilien.at)

Dieses Exposé bietet einen umfassenden Überblick über das zum Verkauf stehende Mehrfamilienhaus und hebt die wichtigsten Merkmale und Vorzüge des Objekts hervor. Bei Interesse oder Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Apartment House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Distribution Type	Open Bidding Process
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1968
Heating	Central Heating: Pellets
Car Spaces	2 x Open, 4 x Open (optional)

### AREAS

Living Area	ca. 152 sqm
Usage Area	ca. 177 sqm
Base Area	ca. 807 sqm
Cellar Area	ca. 25 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	24.02.2013
Valid until	23.02.2023
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	132,00
HWB Class	 D
fGEE Value	1,33
fGEE Class	 C

## SEGMENTATION

Total Rooms	5
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	3
Terraces	1
Balconies	1

Das 1968 erbaute Haus bietet zwei separate Wohneinheiten mit jeweils eigenem Eingang. Diese Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauweise aus Ziegelmauerwerk und ist ideal für Familien



oder als Mehrgenerationenhaus.

Erdgeschoss

Terrasse: Eine großzügige Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein.

Raumaufteilung: Das Erdgeschoss umfasst ein Badezimmer mit WC, Wanne/Dusche und Fenster, eine Küche, ein Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer.

Obergeschoss

Balkon: Der Balkon bietet zusätzlichen Außenbereich mit schöner Aussicht.

Raumaufteilung: Das Obergeschoss verfügt ebenfalls über ein Badezimmer mit WC, Wanne/Dusche und Fenster, eine Küche, ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer.

Allgemeine Ausstattung

Fenster: Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung sorgen für eine hervorragende Wärme- und Schalldämmung.

Heizung: 2013 wurde eine effiziente Pelletsheizung installiert, die für eine umweltfreundliche und kostengünstige Wärmeversorgung sorgt.

Dach: Das Warmdach ist mit Eternitplatten gedeckt.

KFZ-Abstellplätze: Vor dem Haus stehen zwei KFZ-Abstellplätze zur Verfügung.

Grundstück: Das Grundstück ist teilbar und bietet somit zusätzliches Potenzial für individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Diese Immobilie verbindet klassischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

**FEATURES**

Condition	Needs renovation	Age	Old Building
Exploitation	Common developed	Construction	Massive Construction
Furnished	Partially furnished	Cellar	Partial cellar
Sanitation	Show, Bathtub, Bathroom Window	Kitchen	Kitchenette
Other	Shared Flat		



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### TOTAL

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	1.5%
Purchase tax percent	3,5%

### Bidding Process

The multi-family house is being sold through a bidding process. Interested parties are invited to submit bids and learn about the specific conditions of the process. Please note that this property is available for purchase through an offer process. The listed price is therefore a starting price and may increase during the course of the process.



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Das Objekt befindet sich in Pfaffing, einem idyllischen Ortsteil von Vöcklamarkt in Oberösterreich. Pfaffing zeichnet sich durch seine ruhige und naturnahe Umgebung aus, die eine perfekte Balance zwischen ländlichem Charme und praktischer Erreichbarkeit bietet.

### Verkehrsanbindung

Pfaffing liegt verkehrsgünstig und ist gut an das regionale Straßennetz angebunden. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Vöcklabruck und Salzburg, die bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden können. Der Bahnhof Vöcklamarkt bietet regelmäßige Zugverbindungen und erleichtert das Pendeln in die umliegenden Städte. Zum Attersee benötigen Sie nur 17 Autominuten.

### Infrastruktur

In Vöcklamarkt, nur wenige Kilometer von Pfaffing entfernt, finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dazu gehören Supermärkte, Geschäfte, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Die Gemeinde bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie ein reges Vereinsleben, das für eine hohe Lebensqualität sorgt.

### Natur und Erholung

Die Umgebung von Pfaffing ist geprägt von einer malerischen Landschaft mit weitläufigen Wiesen, Feldern und Wäldern. Zahlreiche Wander- und Radwege laden zu erholsamen Ausflügen in die Natur ein. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Attersee, einem der schönsten Seen Oberösterreichs, der vielfältige Wassersportmöglichkeiten und Erholungsangebote bietet.

### Kultur und Gemeinschaft

Pfaffing und Vöcklamarkt bieten ein lebendiges kulturelles Leben mit verschiedenen Veranstaltungen und Festen, die das Gemeinschaftsgefühl stärken. Traditionelle Feste und Märkte bieten Einblicke in das lokale Brauchtum und laden zum Mitmachen ein.

Dieses Mehrfamilienhaus in Pfaffing, Vöcklamarkt, bietet die ideale Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und der Nähe zu wichtigen städtischen Annehmlichkeiten. Es ist die perfekte Wahl für alle, die ein harmonisches und lebenswertes Umfeld suchen.



## INFRASTRUCTURE

### Gastronomy

Gasthaus Die Schmiede

### Shopping

Winterhof Biohandel

### Recreation

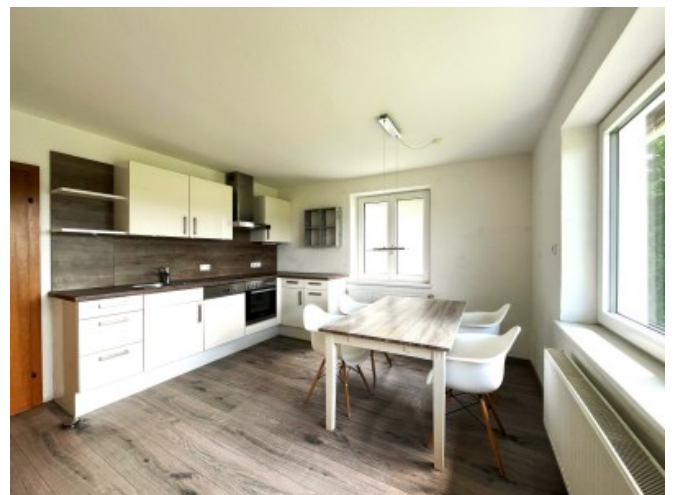
< 1km: Bauernkriegdenkmal Haushamerfeld

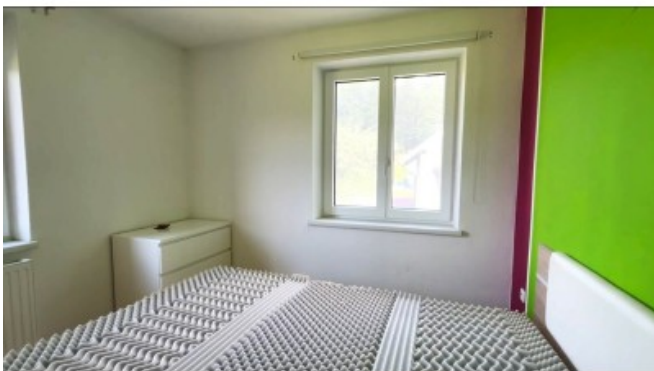
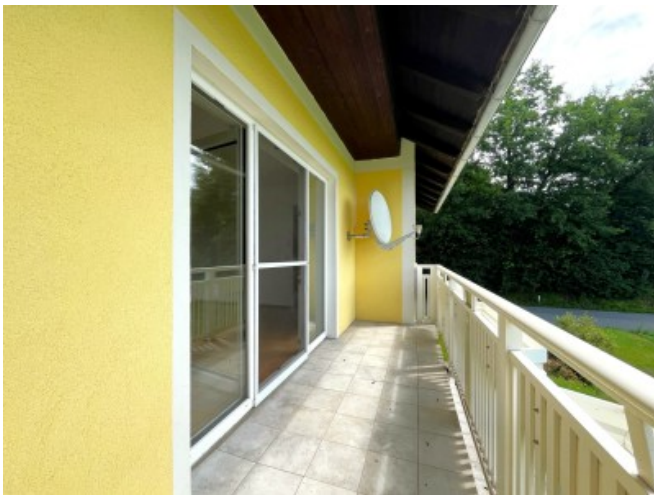




GALLERY









## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Virtueller Rundgang](#)

